

Sygnatura akt I C 108/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bilkiewicz

Protokolant: sekretarz sądowy Izabele Sztupecka

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013r. w Płocku

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko R. S.

o zapłatę

1. zasądza od R. S. na rzecz M. K. kwotę 53.839,88 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset trzydzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego R. S. na rzecz powódki M. K. kwotę 2.770zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od powódki M. K. na rzecz pozwanego R. S. kwotę 1.847zł (jeden tysiąc osiemset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od powódki M. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 3.524zł (trzy tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote) tytułem kosztów sądowych;
6. nakazuje pobrać od pozwanego R. S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 5.287zł (pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 108/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2012r. M. K. wystąpiła przeciwko R. S. o zapłatę na jej rzecz:

- kwoty 81.151,34zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu, stanowiącej równowartość nakładów uczynionych na nieruchomości położoną w K. przy ul. (...), będącą własnością pozwanego, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz

- kwoty 7.455zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu, za szkodę, którą poniosła podejmując czynności zmierzające do zawarcia z pozwanym umowy najmu.

Jako podstawę roszczeń o zwrot nakładów powódka powołała art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. Natomiast żądając zwrotu wydatków poniesionych w celu zawarcia umowy najmu powołała się na art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. (pozew k.2-12).

Pozwany R. S. - w odpowiedzi na pozew - wniósł o oddalenie powództwa w całości. Przyznał, że strony prowadziły rozmowy dotyczące wynajęcie powódce przez R. S. nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz udostępnienia znajdującego się na terenie nieruchomości lokalu pod działalność handlową. Rozmowy te rozpoczęły się na początku lutego 2011r. i początkowo uczestniczył w nich ojciec pozwanego Z. S. (1), który wyraził ustną aprobatę na rozpoczęcie współpracy. Z chwilą rozpoczęcia rozmów pozwany nie był jeszcze właścicielem nieruchomości. Stan prawny nieruchomości został uregulowany dopiero w późniejszym czasie. Istotnym jest, że początkowo na nieruchomości pozwanego powódka zamierzała otworzyć sklep spożywczy, dopiero po kilku miesiącach pojawił się pomysł utworzenia na nieruchomości przedszkola. Już podczas wstępnych rozmów Z. S. (1) ustalił z M. i W. K. (1), jaki będzie zakres inwestycji, jakie poczynią działania na przedmiotowej nieruchomości oraz sposób finansowania tejże inwestycji. Na tę okoliczność została sporządzona notatka w formie kosztorysu. Strony ustnie ustaliły, że powódka będzie uprawniona do wykonania ogrodzenia, fasad bez części dobudowanej, centralnego ogrzewania oraz przyłącza wodno kanalizacyjnego, a następnie sporządziły kosztorys na tę okoliczność. Strony ustaliły, że za wyżej wymienione prace rozliczą się w ten sposób, że powódka pokryje koszty inwestycji, a następnie pozwany zwróci jej koszty tejże inwestycji pobierając odpowiednio mniejszy czynsz najmu nieruchomości. Co miesiąc od czynszu odliczana miała być 1/120 wartości inwestycji. Pozostałe koszty inwestycji miała w całości ponieść M. K.. Podczas pierwszego spotkania stron została ustalona powierzchnia planowanej rozbudowy. Strony ustaliły nadto, że konstrukcja budynku ma być przystosowana do budowy drugiej kondygnacji. Do lipca 2011r. pozwany nie prowadził z powódką negocjacji, co do treści umowy najmu, jaką strony planowały zawrzeć, tym bardziej nie zatwierdzał jakiegokolwiek projektu umowy. Pozwany zaprzeczył jakoby strony umówiły się, że w dniu 15 czerwca 2011r. podpisany zostanie uzgodniony wcześniej projekt umowy. Wskazał, że po raz pierwszy otrzymał projekt umowy za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 27 lipca 2011r. Z uwagi na to, że umowa w sposób jednostronny zabezpieczała interesy najemcy wniósł poprawki do umowy i odesłał ją w dniu 28 lipca 2011r. powódce. Pozwany przekazał powódce klucze do nieruchomości stanowiącej jego własność w związku z koniecznością przeprowadzenia prac inwentaryzacyjnych. Zaprzeczył, jakoby wydał powódce klucze celem przeprowadzenia prac adaptacyjnych. Wyjaśnił, że w krótkim czasie po wydaniu kluczy zorientował się, że na nieruchomości bez jego zgody rozpoczęto prace adaptacyjne. Nie był uprzedzony o rozpoczęciu tychże prac, ani poinformowany o ich zakresie. Został jednak zapewniony, że prace prowadzone są zgodnie z opracowaniem projektu przebudowy, sztuką budowlaną i pod nadzorem inspektora budowlanego. Zastrzeżenia pozwanego od początku budził nie tylko zakres prac zleczanych przez powódkę, ale także ich jakość, zgodność ze sztuką budowlaną oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Rażącem naruszeniem, na które pozwany zwrócił uwagę powódce było zainstalowanie nowych słupków ogrodzeniowych w odległości około 0,4 m od granicy działki. W dniu 1 sierpnia 2011r. po zakończeniu przez powódkę kolejnego etapu prac adaptacyjnych, to jest po postawieniu słupków ogrodzeniowych, zainstalowaniu okien i wykonaniu ocieplenia budynku pozwany podjął się orientacyjnego podsumowania zakresu wykonanych robót, ich jakości oraz wartości. Na tę okoliczność została sporządzona notatka. Po przeprowadzonej inwentaryzacji pozwany stwierdził, że wartość prac jest niższa o około 12.500zł w stosunku do tego, co sugerowała mu powódka wraz z mężem. Pozwany zwrócił się do W. K. (1) o wyjaśnienie zaistniałej rozbieżności. Ostatecznie mając na względzie brak możliwości porozumienia się z powódką oraz jej mężem, co do zakresu inwestycji czynionych przez nich na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego oraz problemy z możliwością porozumienia się, co do treści umowy najmu nieruchomości pozwany utracił zaufanie do kontrahenta i zdecydował, iż nie zawrze z powódką umowy najmu nieruchomości. Zadeklarował jednocześnie powódce wolę rozliczenia poniesionych nakładów, po przedstawieniu mu faktur i paragonów potwierdzających wartość zużytych materiałów oraz udokumentowanych kosztów pracy. Zgodził się na dokonanie inwentaryzacji dokonanych prac i ich późniejszą wyceną. W dniu 26 września 2011r. odbyła się inwentaryzacja, jednak projekt wnioskowany przez pozwanego nie został przedstawiony. Wyłącznie na skutek okoliczności zawinionych przez M. K. nie doszło do zawarcia między stronami umowy najmu nieruchomości położonej w K., przy ul. (...), co czyni całkowicie bezzasadnym roszczenie powódki o zwrot kosztów, jakie powódka rzekomo poniosła przygotowując się do zawarcia tejże umowy, a oszacowanych w punkcie drugim pozwu na kwotę 7.455zł. Wskazał, iż też kwestionuje zakres prac, za które zapłaty żąda powódka, jak i ich wartość (odpowiedź na pozew k. 216-221).

Pełnomocnik powódki – ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew poparł dotychczasowe stanowisko w sprawie (pismo k. 247-249).

Na rozprawach w dniu 24 sierpnia 2012r., 7 listopada 2012r, 9 stycznia 2013r., 5 lutego 2013r.

- pełnomocnik powódki – poparł pozew (protokół k. 269, 283, 307, 395);

- pełnomocnik pozwanego – wniósł o oddalenie powództwa (protokół k. 269v, 283,307).

Na rozprawie w dniu 5 lutego 2013r. pełnomocnik pozwanego domagając się oddalenia powództwa wskazał, iż przyznaje że powództwo jest uzasadnione co do zasady. Kwestionuje wysokość dochodzonego roszczenia (protokół k. 395).

Pozwany R. S. - w piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2013 r. uznał co do zasady żądanie powództwa zawarte w pkt 1 pozwu tj. w zakresie obowiązku zwrotu powódce poniesionych przez nią nakładów na nieruchomości będącą własnością pozwanego położoną w K., przy ulicy (...). Pozwany zakwestionował jednak wysokość nakładów, które obowiązany jest zwrócić powódce, podnosząc, że kwota 81.151,34zł określona przez pozwaną w pozwie z dnia 14 stycznia 2012 r. jest znacznie zawyżona. Wskazał natomiast żądanie z pkt 2 pozwu, w którym pozwana domaga się zapłaty na jej rzecz kwoty 7.455zł jest bezzasadne i nie zostało udowodnione. Jednocześnie wniósł, aby przy ustaleniu przez sąd kwoty, którą zobowiązany jest uiścić pozwany na rzecz powódki tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości, sąd uwzględnił wartość nakładów, które zgodnie z opinią mogą być odłączone od rzeczy i które biegły wycenił na kwotę 4.420,60zł netto (5.437,37 zł brutto) oraz, aby sąd nakazał odłączenie tychże nakładów niezwiązanych trwale z rzeczą i usunięcie ich na własny koszt powódki. Wskazał, że w jego ocenie nakłady poniesione przez powódkę wynoszą co najwyżej 31.500zł plus ewentualne koszty udokumentowane przez powódkę (pismo k. 508-514).

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2013r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska (protokół k. 520).

Pozwany R. S. - w piśmie procesowym z dnia 9 lipca 2013r. - cofnął uznanie powództwa co do zasady w zakresie żądania zawartego w pkt 1 pozwu i wniósł o oddalenie powództwa w całości (pismo k. 535-543).

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2013r. pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko (protokół k.610).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

M. i W. małżonkowie K. chcieli zakupić działkę w miejscowości K. B.. W styczniu 2011r. zainteresowali się nieruchomością położoną przy ul. (...), której obecnym właścicielem jest pozwany. Zaczęli prowadzić rozmowy dotyczące zakupu działki ze Z. S. (1) - ojcem pozwanego. Z. S. (1) poinformował ich, że nie jest zainteresowany sprzedażą działki, ale może część tej nieruchomości wynająć (dół budynku i plac). Małżonkowie K. obejrżeli budynek. Zgodzili się na takie rozwiązanie. Wspólnie ustalili, że wysokość czynszu za wynajęcie tej nieruchomości wyniesie ok. 2.200zł miesięcznie (zeznania powódki k. 283-284v, zeznania świadków: W. K. (1) k.309-310v, Z. S. (1) k.311-313).

Początkowo małżonkowie K. planowali, że na tej nieruchomości powódka M. K. będzie prowadziła działalność gospodarczą w postaci sklepu. W lutym 2011r. zdecydowali się na utworzenie przedszkola. O tych zamiarach poinformowali Z. S. (1). Ten zgodził się na zmianę przeznaczenia części budynku i jego rozbudowę (zeznania powódki k. 283-284v, zeznania świadka Z. S. (1) k.311-313).

Plany utworzenia przedszkola wiązały się z koniecznością rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku. W marcu 2011r. małżonkowie K. przedstawili Z. S. (1) kosztorys prac adaptacyjnych, jakie miały zostać wykonane celem zaadoptowania budynku na przedszkole, na kwotę ok. 62.183zł. Z. S. (1) wyraził na nie zgodę. Prace miały być wykonywane sposobem gospodarczym (zeznania powódki k. 283-284v, zeznania świadków: W. K. (1) k.309-310v, Z. S. (1) k.311-313, kosztorys k.21).

Powódka i Z. S. (1) ustnie ustalili też, że koszt robót budowlanych:

- zewnętrznych adaptacyjnych na cele przedszkola dotyczących przebudowy budynku, jego ocieplenia, wymiany okien, doprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, wykonania instalacji C.O., ogrodzenia posesji - zostanie zwrócony powódce;

- wewnętrznych w budynku obejmujących położenie gładzi, malowanie, wstawienie drzwi wewnętrznych, ułożenie glazury, terakoty - będzie poniesiony przez powódkę.

Ponadto, iż umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat; zaś wartość prac podlegających zwrotowi na rzecz powódki będzie rozliczona w czynszu poprzez dokonywanie comiesięcznych potrąceń w wysokości 1/120 wartości prac.

Z. S. (1) nie podpisał projektu pisemnej umowy przedstawionego przez powódkę, gdyż chciał w tej sprawie porozumieć się z rodziną i prawnikiem. Po kilku dniach telefonicznie poinformował powódkę, że akceptuje warunki umowy. Miało to miejsce w marcu 2011r. (zeznania powódki k.283-284v, pismo k.23, zeznania świadków: W. K. (1) k.309-310v, Z. S. (1) k.311 – 313; projekt umowy k.17-20, kosztorys k.21).

Powódka, w związku z planami utworzenia przedszkola, w marcu 2011r. zasięgnęła – w ramach prowadzonej działalności gospodarczej - porady prawnej w Kancelarii Doradztwa (...), Spółka Jawna w W.. W jej ramach otrzymała przygotowany wniosek aplikacyjny w ramach (...) (Wdrażania Programów Unijnych). Z tego tytułu uiściła zapłatę w kwocie 2.460zł (kopia faktury k.157).

Z. S. (1) był jedynie posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Błędnie sądził, że przysługuje mu prawo własności. Zwlekał z zawarciem pisemnej umowy najmu z powódką, gdyż uznał, iż lepiej będzie jak umowę zawrze jego syn – R. S., po zakupieniu przedmiotowej nieruchomości od właściciela. O takiej przyczynie zwłoki informował powódkę w kwietniu 2011r. Pozwany znał i akceptował ich dotychczasowe uzgodnienia. Powódka od Z. S. (1) otrzymała klucze od budynku i bramy (zeznania powódki k.283-284v; zeznania świadków: W. K. (1) k.309v-310v, Z. S. (1) k.311-313).

Na mocy powyższych porozumień powódka objęła nieruchomość w użytkowanie i przystąpiła do gromadzenia niezbędnej dokumentacji oraz do wykonywania prac adaptacyjnych i porządkowych; celem dostosowania nieruchomości (budynek i placu przyległego) do potrzeb zamierzonej działalności – przedszkola (...). W pracach tych pomagał jej mąż W. K. (1) (zeznania świadków: K. B. k. 308 - 308v, P. B. k. 308v, W. K. (1) k. 309v, M. M. (2) k. 311, Z. S. (1) k. 311v, mapa k.129).

W kwietniu 2011r. powódka zleciła wykonanie mapy dla celów projektowych przedmiotowej nieruchomości. Uściła związaną z tym opłatę w kwocie 600zł (kopia opłaty k.130, mapa k.129). Uzyskała też zaświadczenie o zgodności planowanej budowy z planem zagospodarowania przestrzennego, co wiązało się z opłatą w kwocie 17zł (kopia zaświadczenia k.131). Kolejne zaświadczenie tej treści uzyskała w lipcu 2011r. Opłata za nie również wyniosła 17zł (kopia zaświadczenia k.132). Natomiast koszt uzyskania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniósł powódkę 30zł (kopia wypisu k.133), zaś wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 20zł (kopia wyrysu k.134).

M. K. zleciła architektowi U. T. wykonanie projektu rozbudowy i adaptacji budynku. W tym celu, w kwietniu 2011r. architekt U. T. sporządziła inwentaryzację budynku. W tym celu spotkała się też ze Z. S. (1) i pozwanym (zeznania powódki k.283-284v, zeznania świadka U. T. k.313v-314v).

W maju 2011r. powódka podjęła działania zmierzające do wykonania przyłącza wodno-kanalizacyjnego do nieruchomości. W tym celu, w obecności pozwanego, spotkała się na przedmiotowej nieruchomości z projektantem K. B.. Następnie dostarczyła projektantowi warunki przyłącza do sieci wodno-kanalizacyjnej oraz mapy co celów projektowych (pisma k.135, 136, zeznania świadka K. B. k. 308-308v).

M. K. wystąpiła o przyznanie dopłaty ze środków Unii Europejskiej na cel zorganizowania niepublicznego przedszkola (kopia pisma (...) k.162, 163-164, 165-167).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2011r. właścicielem przedmiotowej nieruchomości został pozwany R. S. (wypis z KW k.168-177).

Od maja 2011r. małżonkowie K. przystąpili do prac adaptacyjnych remontowo - budowlanych na terenie przedmiotowej nieruchomości. Do sierpnia 2011r. wykonali wstępne oczyszczanie działki. W tym celu usunięto karpie i wykarczowano swobodnie rosnącą roślinność na obszarze wzdłuż ulicy (...). W większości były to krzewy (lilaki) oraz 2 - 3 pojedyncze drzewa (klony, jarzębiny lub jabłonie) z samosiewów. Ponadto, wykonano rozbiórkę istniejącego ogrodzenia z siatki stalowej na słupach żelbetonowych prefabrykowanych osadzonych na gruncie; na odcinku od bramy wjazdowej wzdłuż ulicy (...), na całej długości nieruchomości wzdłuż ulicy (...) oraz na odcinku około 30m w granicy między działkami. Słupki zostały złożone na terenie nieruchomości, siatka została przekazana pozwanemu. Poziom techniczny istniejącego ogrodzenia był niski. Występował nieregularny rozstaw słupków od 330 do 353 cm wzdłuż ulicy (...) oraz do ponad 400 cm w granicy między działkami. Ich stan techniczny bardzo zły. Dlatego wzdłuż chodnika od ulicy (...) osadzono 19 słupków stalowych (1 został zdemontowany) oraz na granicy pomiędzy nieruchomościami 8 słupków z rur stalowych Ø50 i wysokości przystosowanej do siatki 150 cm. Rozstaw słupków został zróżnicowany od 322 cm do 424 cm. Słupki osadzono w gruzobetonie wylewanym w dołach gruntowych w linii wcześniej istniejącego ogrodzenia. Gruz uzyskany z rozbiórek i wyburzeń został w całości wykorzystany na podbudowę placu parkingowego i podjazdu do posesji. Ponadto, powódka wymieniła wszystkie okna na parterze budynku w elewacji wschodniej, dwa okna w elewacji południowej oraz wszystkie okna na piętrze w części użytkowej. Nie wymieniono okien na parterze w części przeznaczonej na rozbudowę oraz na poddaszu nieużytkowym. W dwóch oknach wbudowano drzwi balkonowe (...). W jednym oknie wykonano drzwi zewnętrzne (...) przeszklone, a w jednym drzwi zewnętrzne metalowe (...). Dokonano rozkucia lub zamurowania fragmentów otworów. Zastosowano okna w systemie bezołowiowym K. profile greenline ze szprosami międzyszybowymi i szkłem ciepłym  $U=1,0$ . Okna osadzone są na pianę poliuretanową rozprężoną z całkowitym wypełnieniem swobodnej przestrzeni. Glify obrobione w podstawowym zakresie zaprawą tynkarską gipsową. Progi w drzwiach są w stanie surowego betonu ściany fundamentowej. Pod oknami zamontowano parapety komorowe z (...) o szerokości 50 cm zamknięte na końcach profilami systemowymi. Okna nie posiadają wymaganych i przewidzianych w projekcie nawiewników. Rozpoczęto wykuwanie okien w ścianie zachodniej dla przejść do projektowej części dobudowywanej. Rozpoczęto rozbiórkę ściany zachodniej w części pod projektowane połączenie korytarzy. Rozebrano wewnętrzną część podokienną muru warstwowego oraz wnękę pod osadzenie nadproża. W miejsce okna wstawiono drzwi zewnętrzne do projektowanej kotłowni (pomieszczenie 1), metalowe, izolowane typu (...). Zamocowane, opanowane, nieobrobione. Wyburzono ściankę działową w pomieszczeniu 2 w miejscu projektowanej rozbiórki. Usunięto posadzki w pomieszczeniu 4, 5, 6 w celu zwiększenia wysokości pomieszczeń do wymagań pomieszczeń użytkowych. W pomieszczeniu 4 i 6 pozostawiono podkład z chudego betonu. W pomieszczeniu 5 podłóżę gruntowe bez warstw izolacyjnych i podkładu. W odsłoniętym miejscu przerwanych rozbiórek posadzki widoczny przekrój istniejący: beton porowaty - 8 cm, gruzobeton - 7 cm, mieszanka piaskowo - wapienna - 15 cm. Poziom technologiczny posadzki bardzo niski, stan techniczny zły. Brak wymaganej izolacji przeciwwilgociowej poziomej i ciepłej. Podsypka niezagęszczana. Po obwodzie ścian zewnętrznych od podłoża gruntowego ułożono belki styropianowe 15\*15 cm. Można je traktować jako wkładkę dylatacyjną posadzek. W pewnym zakresie spełniają one także rolę odizolowania termicznego posadzki od wpływu mostków termicznych przegród zewnętrznych. Przenikanie zimna do budynku następuje w głównej mierze przez betonowe ściany fundamentowe stykające się w sposób długotrwały ze zmarzliną gruntową i przenikanie zimna w głąb warstwy wewnętrznej ścian zewnętrznych. w pomieszczeniu 6 (skrajne pomieszczenie północne) wykonano podkład z chudego betonu na posadzce oraz uzupełnienie tynków po wymianie otworów i gładzie gipsowe ścian oraz sufitu. Rozprowadzono przewody instalacji elektrycznych oświetleniowo - gniazdowych, które zostały usunięte po ujawnieniu konfliktu. W pomieszczeniu 5 przedstawiono podłóżę gruntowe. Projektowano tutaj WC dla dzieci, wobec czego w podłożu wcześniej musi być wykonane podejścia instalacji wodno - kanalizacyjnej. Zdemontowano ościeżnice drzwi wewnętrznych, wykonano gładź gipsową sufitu. Usunięto przewód instalacji oświetlenia. W pomieszczeniu 4 usunięto ściankę działową gipsowo - kartonową, dzielącą pomieszczenia na dwa mniejsze. Usunięto posadzki wraz z

podłozami – panelami podłogowymi. Wykonano podkład z chudego betonu, uzupełniono tynki po wymianie otworów. Nie usunięto okien od podwórza, gdzie projektowano rozbudowę obiektu. W dwóch otworach usunięte wewnętrzne części ścian podokiennych. Wykonana została gładź na suficie oraz ściany od pomieszczenia 5 i w części okiennej zewnętrznej. Na ścianie podwórzowej ułożono gładź na odcinku 790 cm bez szlifowania. Ułożono i następnie usunięto przewody instalacji oświetleniowej. Przy czym, na przeciwnych ścianach podłużnych pod środkowymi oknami ujawniły się pionowe rysy wskazujące na konieczność wzmocnienia konstrukcji obiektu. Wady te nie wynikają z zakresu wykonanych robót (opinie biegłego sądowego W. K. (2) k. 403 – 428v, 463-484, 524-526, 619v-621v, zeznania powódki k. 283-284v, zeznania świadków: P. B. k.308v-309, W. K. (1) k.309-310v).

Nowe ogrodzenie zostało postawione w miejscu starego, wbrew początkowemu stanowisku Z. S. (1), który domagał się jego posadowienia w miejscu wskazywanej przez siebie granicy. Przy czym, po zbudowaniu ogrodzenia zaakceptował taki stan (zeznania świadka Z. S. (1) k. 311-313).

W trakcie prowadzonych prac pozwany i Z. S. (1) niemalże codziennie przebywali na przedmiotowej nieruchomości. Na piętrze budynku Z. S. (1) prowadził własną działalność gospodarczą. Byli informowani o prowadzonych pracach. Akceptowali je. Byli zadowoleni z szybkości postępu prac. Pozwany zamierzał przerobić piętro budynku na potrzeby własnej działalności gospodarczej – pokoi hotelowych. W jego imieniu występował w rozmowach z powódką ojciec (zeznani powódki k. 283-284v, zeznania świadków: P. B. k.308v-309, W. K. (1) k.309-310v, Z. S. (1) k.311-313).

W dniu 27 lipca 2011r. M. K. – jako inwestor wystąpiła do Starosty (...) z wnioskiem o pozwolenie na rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku z adaptacją na przedszkole (kopia decyzji k. 127). Uiszczyła opłatę od wniosku w wysokości 458zł (kopia opłaty k.128).

W lipcu 2011r. powódka została obciążona opłatą w kwocie 112,50zł przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w S. za zaopiniowanie projektu rozbudowy i przebudowy budynku z adaptacją na przedszkole pod względem wymagań sanitarno-higienicznych (kopia decyzji k.137, kopia opinii k.138-139).

W lipcu 2011r. powódka uzyskała opinię w sprawie przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej do przedmiotowej działki (kopia opinii k.144), za co uiszczyła opłatę w kwocie 80zł (opłata k.145). Otrzymała też od K. B. wykonany przez niego projekt techniczny przyłącza kanalizacji sanitarnej i wodociągowej. Za to zlecenie zapłaciła K. B. kwotę 420zł (oświadczenie k.146, zeznania świadka K. B. k.308-308v, projekt techniczny k.147-155).

W lipcu 2011r. powódka przesłała pozwanemu projekt umowy najmu drogą elektroniczną (wydruk k.222-224).

W lipcu 2011r. pozwany, po sugestjach ze strony ojca, zaczął kwestionować jakość wykonania ogrodzenia, oraz jego posadowienia. Ponadto, uznał iż doszło do zaniżenia kosztu wykonanych prac w stosunku do uzgodnionego kosztorysu; zwłaszcza w zakresie kosztu zamontowanych okien oraz elewacji oraz stwierdził, że nieprawidłowe jest ocieplenie. W sierpniu 2011r. zażądał od powódki przedstawienia wszystkich faktur na materiały, jakie zostały zużyte przy pracach remontowo-budowlanych. Na tym tle doszło do konfliktu pomiędzy stronami; czego efektem było przerwanie prac. Powódka została też pozbawiona wstępu na przedmiotową nieruchomość. Strony postanowiły dokonać rozliczenia wartości dokonanych nakładów. W tym celu, na ich zlecenie, został sporządzony przez G. T. obmiar robót i kosztorys powykonawczy na kwotę 70.723,30zł. Na jego podstawie miało dojść do zwrotu nakładów poniesionych przez powódkę. Pozwany, po zapoznaniu się z kosztorysem, odmówił zapłaty (zeznania świadków: Z. S. (1) k. 312v – 313, G. T. k. 313 – 313v, U. T. k. 313v – 314v, C. Z. (1) k. 315 – 315v, W. K. (1) k.309-310v, zeznania powódki k.283-284v, pismo k.23, kosztorys k.46-64, szkice z opisu powykonawczego k.355-364). Za wykonanie kosztorysu powykonawczego powódka zapłaciła na rzecz firmy (...) kwotę 1.845zł (kopia faktury k.161).

W lipcu 2011r. powódka uiszczyła zapłatę w kwocie 100zł za sporządzenie pisma na rzecz Biura P. Prawnych w W.; stanowiącego odpowiedź na zarzuty pozwanego (kopia KP k.160).

W sierpniu 2011r. pozwany podjął działania celem samodzielnego utworzenia przedszkola na przedmiotowej nieruchomości. O możliwość rozpoczęcia takiej inwestycji pytał wójta gminy M. M. (2). Dowiadywał się też o

możliwość przepisania na niego wykonanych projektów budowlanych (zeznania powódki k. 283-284v, zeznania świadków: M. M. (2) k.311, U. T. k.313v-314v, K. B. k.308-308v).

W dniu 22 sierpnia 2011r. M. K. wycofała wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku z adaptacją na przedszkole. Z tego względu postępowanie zostało umorzone (kopia decyzji k. 127).

Za wykonanie projektu budowlanego rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku z adaptacją na przedszkole powódka zapłaciła na rzecz (...) mgr inż. G. T. kwotę 6.150zł (kopia faktury k.65, zeznania świadka U. T. k. 313v-314v, projekt budowlany k. 67-126).

W toku prowadzonych rozmów strony wymieniały argumenty podczas osobistych spotkań oraz pisemnie i drogą elektroniczną; także poprzez działania pełnomocników. Powódka przedstawiała pozwanemu własne rozliczenia i faktury. Przekazała też pozwanemu projekt umowy najmu (pisma k. 23, 24, 25 – 30, 31-35, 36-39, 40, 225, 226, 227, 228-230, 231-230, 231-243, zeznania świadka C. Z. (1) k.315-315v).

We wrześniu 2011r. powódka za pomoc prawną dotyczącą rozliczenia nakładów na nieruchomość pozwanego zapłaciła na rzecz Biura P. Prawnych w W. kwotę 3.000zł (przelew k. 158, umowa zlecenia k. 159).

Pismem z dnia 9 grudnia 2011r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 88.606, 34zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, tytułem dokonanych nakładów (pismo k. 41-43).

Nakłady poczynione przez powódkę na nieruchomość położoną w K. przy ulicy (...), zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, poprzez naruszenie podstawowych wymogów prawa budowlanego, poprzez rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych bez wymaganego zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia prac remontowych, a w części stanowiącej przebudowę bez uzyskania pozwolenia na budowę. Pod względem technicznym roboty wykonane prawidłowo za wyjątkiem budowy ogrodzenia oraz docieplenia ścian. Wartość poniesionych nakładów na wykonanie robót wynosi 53.839,88zł (wraz z 23% podatkiem VAT). Wartość nakładów, które mogą być odłączone od nieruchomości i zabrane przez powódkę wynosi 5.437,34zł. Wartość nakładów, które nie mogą być odłączone od nieruchomości i są trwale związane z obiektem wynosi 39.351,66zł netto (48.402,54zł brutto). Roboty obejmujące docieplenia ścian budynku, poprawiają właściwości ciepłe istniejącego budynku, nie spełniają jednak bieżących wymagań prawa budowlanego, a w wyniku przerwania wykonawstwa bez właściwego zabezpieczenia warstwy zbrojącej, wymagają wykonania prac naprawczych. Na obecny stan ocieplenia miał wpływ upływ czasu (opinie biegłego sądowego W. K. (2) k. 403 – 428v, 463-484, 524-526, 619v-621v).

Faktury za zakup materiałów budowlanych przez powódkę były wystawiane na prowadzoną przez nią działalność gospodarczą. Należności wynikające z tych faktur powódka wliczyła w koszty prowadzonej działalności gospodarczej (zeznania powódki k. 283-284v, faktury k.326-354).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty i kserokopie dokumentów zgromadzonych w sprawie, opinie biegłego sądowego W. K. (2) oraz częściowo na podstawie zeznań powódki i świadków: K. B., P. B., W. K. (1), M. M. (2), Z. S. (1), G. T., C. Z. (2).

Zeznania świadka P. T. (k.314v-315) nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy; gdyż zaprzestał on prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym budynku w maju 2010r. Nie znał późniejszego stanu budynku.

Dokumenty i kserokopie dokumentów sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony.

Podstawę ustaleń sądu nie stanowiły prywatne ekspertyzy, wykonane przez J. K., A. S. i G. T. na zlecenie stron, gdyż stanowią one jedynie poparcie ich stanowiska w sprawie (opinie k. 302-306, 329-394, 546-592).

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki na okoliczność tego, że najpierw Z. S. (1), a następnie pozwany wyrazili zgodę na objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną oraz na wykonywane przez nią prace adaptacyjne remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie budynku do potrzeb przedszkola. Ponadto, iż pozwany był uprzedzony o zakresie i wstępnym koszcie prac. Okoliczności te potwierdzili świadkowie: K. B., P. B., W. K. (1) i Z. S. (1). Z ich zeznań wynika, że pozwany wiedział, że dokumentacja projektowa została wykonana na nazwisko powódki. Ponadto, że w trakcie realizacji prac pozwany przyjeżdżał na teren nieruchomości i obserwował ich przebieg. Jego zachowanie jednoznacznie wskazywało, że akceptował rodzaj i zakres prac podejmowanych przez powódkę. Okoliczności te potwierdzili nie tylko świadkowie obcy dla stron lub związani z powódką (P. B., W. K. (1)), ale również ojciec pozwanego – Z. S. (1).

W zakresie rodzaju i wartości wykonanych przez powódkę nakładów na nieruchomość położoną w K. ul. (...), sąd swoje ustalenia poczynił w oparciu o opinie biegłego sądowego W. K. (2). Opinie zostały wykonane prawidłowo i rzetelnie. Biegły w sposób logiczny i wyczerpujący uzasadnił swoje stanowisko. Szczegółowo odniósł się do zgłoszonych zastrzeżeń i częściowo je uwzględnił poprzez dokonanie korekty w opinii uzupełniającej. Z tych względów jego ustalenia sąd przyjmuje w całości.

I tak biegły wskazał, że w warunkach gospodarki wolnorynkowej nie występują prawne regulacje ustalające jednoznaczne zasady ustalania kosztów nakładów na wykonanie robót budowlanych. Nie występują żadne obowiązkowe katalogi lub podstawy ustalania cen, kosztów lub nakładów. Wszystkie dane zawarte w katalogach stanowią uśrednione wartości nakładów, nieuwzględniające specyfiki miejscowej i chwilowej (warunków atmosferycznych, środowiskowych, komunikacyjnych, gruntowych itp.), odmienności treści projektu i wizji projektanta architekta oraz korelacji projektów międzybranżowych, a także różnorodności stosowanych w budownictwie technologii i rozwiązań technicznych, w tym stosowanych środków technicznych i chemicznych. Z tych powodów ustalone wartości kosztorysowe stanowią znaczące przybliżenie kosztów realizowanych robót, lecz niemożliwe jest doprowadzenie do sytuacji stuprocentowej zgodności kwot obliczanych przez różne osoby. Ustawodawca pozostawia całkowitą swobodę kształtowania cen robót budowlanych przez umawiające się strony. Większość zarzutów powódki sprowadza się w swojej istocie do analizowania różnic kalkulacji z opinii biegłego z kosztorysem sporządzonym na jej zlecenie oraz oczekiwania, iż opinia biegłego miałaby być zgodna w każdym elemencie z treścią kosztorysu inż. T.. Nieuzasadniony jest też zarzut pozwanego, iż wartość kosztorysową stanowi wartość nakładów bezpośrednich, czyli koszt robocizny, materiałów i pracy sprzętu, bez narzutów zysku, kosztów pośrednich i VAT. Biegły ustosunkował się do tego zrzutu i wskazał, że wartość kosztorysową stanowi suma nakładów bezpośrednich i pośrednich koniecznych do poniesienia lub poniesionych na wykonanie robót oraz stawki zysku. Zarzut pozwanego jest sprzeczny z zasadą ustalania wartości robót. Chybiony jest też zarzut pozwanego całkowitego pominięcia wartości kosztów pośrednich, albowiem takie koszty przez powódkę w jakiejś części były faktycznie ponoszone. Biegły odniósł się też do zarzutu powódki dotyczącego zaniżenia kosztów pośrednich poprzez zaniżenie kosztorysowego wskaźnika kosztów pośrednich w stosunku do średniego poziomu województwa (...) w III kwartale 2011r. Biegły wskazał, że powódka błędnie kwalifikuje wszystkie roboty objęte przedmiotem opinii do robót ogólnobudowlanych remontowych i korzystając pozornie z identycznej tabeli wskaźników przyjmuje błędną wartość. Świadomie i prawidłowo w treści opinii zostały opisane poziomy wskaźników narzutu kosztów pośrednich minimalnych (K=40% dla robót inwestycyjnych i sanitarnych) oraz średnich (K=65,8%) opartych na ogólnej ocenie wszystkich czynników z II i III kwartału 2011 r. każdej branży robót. Na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów pośrednich przez powódkę, biegły uznał w treści opinii, że właściwy jest poziom średnioważony pomiędzy minimalnym występującym na lokalnym rynku budowlanym, a poziomem średnim. Dlatego z całą pewnością nie można uznać go za zaniżony i dlatego zarzut powódki w tej części jest całkowicie nieuzasadniony. Analogicznie biegły odniósł się do zarzutu powódki zaniżenia stawki robociznogodziny kosztorysowej. Biegły wskazał, że zróżnicowanie stawek robocizny jest odzwierciedleniem różnorodności podmiotów gospodarczych ubiegających się na rynku o realizację zleceń. Profesjonalne firmy o rozbudowanej strukturze i środkach techniczno – organizacyjnych zdolne są do realizacji najpoważniejszych zamówień. Ponosząc jednak wyższe koszty muszą stosować wyższe poziomy stawek cenowo twórczych. W ocenie biegłego oczywistym było, że realizacja opiniowanego zadania oparta była na najprostszej formie organizacji pracy, pozbawiona obciążeń płacowych, dlatego przyjęta przez biegłego stawka powyżej minimalnej



jest co najmniej wystarczająca. Biegły nie uwzględnił też zarzutu powódki do zwiększenia kosztów zakupu do poziomu stosowanego przez zorganizowane podmioty gospodarcze na złożonych obiektach. Chybiony jest też zarzut zaniżenia wskaźnika zysku na zasadzie analogicznej do wyżej omówionych przykładów kosztów pośrednich, kosztów zakupu i stawki robocizny oraz zignorowania różnych rodzajów robót. Uprawniony mógłby być nawet wniosek zawyżenia wskaźnika, albowiem opierając się wyłącznie na załączniku nr 5 do pisma procesowego powódki widać, iż stawka minimalna zysku wynosiła 4% dla robót ogólnobudowlanych inwestycyjnych, a biegły przyjął ją na poziomie 5%, wspólnym dla wszystkich pozostałych rodzajów robót. Pomimo tego zawyżenia stawki minimalnej, oceniając stopień ryzyka przedsięwzięcia biegły podtrzymał, że przyjęty średnioważony poziom zysku minimalnego i średniego jest odpowiedni i nie znajduje podstaw do zmiany stanowiska w tej części. Odnośnie zarzutu pozwanego, że podatek VAT można naliczyć dopiero przy wystawieniu faktury VAT, a w niniejszej sprawie takiej faktury nie wystawiono to biegły wskazał, że ceny materiałów i sprzętu przyjęte w kalkulacji kosztorysowej robót nie zawierają podatku VAT, albowiem tak są prezentowane w powszechnych publikacjach. Oczywiście jest, że każda osoba (prawna lub fizyczna) dokonuje zakupu towaru lub usługi płacąc cenę brutto wraz z podatkiem VAT. Pozwany błędnie odwołuje się do fakturowania, albowiem podatek VAT naliczony w fakturze VAT przedsiębiorcy, pozwala mu jedynie na odliczenie od tego podatku, wartości podatku zapłaconego podczas zakupu towaru lub usługi i całkowicie pozostaje bez związku z wartością kosztorysową roboty lub usługi, którą zawsze podawana jest w kwocie brutto. Zmniejszenie ceny towaru o kwotę podatku VAT w przypadku osoby fizycznej oznaczałoby to oczywiście narażenie tej osoby na straty albowiem nie ma ona możliwości innego rozliczenia podatku zapłaconego. Biegły wycenił w kosztorysie wszystkie wykonane roboty dociepleniowe. W rozpoznawanej sprawie wykonano docieplenie w systemie K., który nie posiada własnych normatywów. Oznacza to, iż każda przyjęta podstawa katalogowa stanowi rozwiązanie analogiczne lecz nie identyczne. Rozpoczęcie robót dociepleniowych zaczyna się zawsze od oceny stanu podłoża i jego przygotowania. Różne są zasady wyceny tych robót w różnych katalogach. Według przyjętego do wyceny katalogu KNR 0-23 przy użyciu gotowych zapraw klejących wraz z przygotowaniem podłoża i ręcznym wykonaniem zaprawy elewacyjnej cienkowarstwowej z gotowej suchej mieszanki, obejmuje ona oczyszczenie podłoża, jednokrotne gruntowanie wzmacniające podłoże i zmniejszające nasiąkliwość. Oczyszczenie i zmycie elewacji było więc obowiązkiem dobrego wykonania robót, lecz nie stanowi podstawy do dodatkowego wynagrodzenia na takiej samej zasadzie, jak nie liczymy odrębnie odcinania płyt styropianowych, urabiania zaprawy klejowej, wyrównania powierzchni, odpylania itp. Dlatego też zarzuty powódki w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. Okoliczności nieprawidłowego wykonania niektórych wycenianych i opisanych w treści opinii elementów, nie były brane pod uwagę przy ustaleniu wartości nakładów poczynionych przez powódkę na opiniowanej nieruchomości. W ocenie biegłego brak jest też podstaw do uznania, że powódka dokonała zmiany usytuowania ogrodzenia w stosunku do linii pierwotnej. Istnieje faktyczny problem lokalizacji ogrodzenia poza granicami nieruchomości. Dotyczy to jednak ogrodzenia wcześniej istniejącego, usytuowanego poza granicami nieruchomości pozwanego, co wyraźnie pokazane jest na mapach geodezyjnych zawartych w aktach sądowych i wytworzonych przed rozpoczęciem robót. Nieuzasadniony jest także zarzut powódki, że wszystkie zmiany otworów nie obejmowały ich poszerzenia, tym samym nie zachodziła konieczność wykonania nadproży, które pozostały bez zmian. Kwestionując zmiany gabarytów otworów, zarzuca dowolność ustaleń biegłego, które rzekomo nie znajdują potwierdzenia w dokumentacji sporządzonej podczas oględzin w dniu 19.02.2013 r. Biegły ustosunkowując się do tego zarzutu jednoznacznie wskazał, że powódka powierzchownie zapoznała się z aktami sprawy. Zmiana gabarytów otworów okiennych i drzwiowych oraz ingerencja w naproża widoczna jest na załączonych do akt sprawy zdjęciach. Wobec powyższego biegły wskazał, że nie widzi podstaw do zmiany treści opinii w tym zakresie. Odnośnie możliwości odłączenia od nieruchomości nakładów na remont ogrodzenia to biegły wskazał, że w sytuacji jakichś robót budowlanych, każda próba odłączenia już wykonanych robót od nieruchomości, związana jest z pewnymi stratami. Tak samo oczywiście jest, że przywrócenie stanu pierwotnego wymagać będzie określonych nakładów. Biegły w uzupełniających opiniach odniósł się do wszystkich zarzutów powódki i pozwanego i w sposób przekonujący wyjaśnił wszystkie wątpliwości stron. Zdaniem sądu opinia została sporządzona rzetelnie i fachowo, jest zgodna z tezą dowodową i stanowi istotny środek dowodowy w niniejszej sprawie. W ocenie sądu nie sposób dopatrzeć się w przedstawionych wnioskach oraz uzasadniających ją wywodach błędów, nieścisłości, czy też nielogiczności, dla których należałoby jej odmówić waloru wiarygodności. Dlatego też sąd ustalając wysokość nakładów na przedmiotową nieruchomość, należnych powódce, oparł się na pisemnych i ustnej opinii biegłego sądowego W. K. (2).

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki na okoliczność tego, że pozwany planował samodzielne otwarcie przedszkola na przedmiotowej nieruchomości. Fakt pytania o taką możliwość potwierdził świadek M. M. (2) – wójt gminy. To osoba obca, nie zainteresowana wynikiem postępowania, dlatego jego zeznania są obiektywne i wiarygodne.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki na okoliczność tego, iż dokonała z pozwanym ustaleń dotyczących zakresu, formy i zasad rozliczenia nakładów oraz wstępnej ich kalkulacji. Jej zeznania potwierdzili świadkowie W. K. (1) i Z. S. (1). Wprawdzie powołani świadkowie są osobami najbliższymi dla stron, tym niemniej w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ich zeznania są wzajemnie zgodne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Pomiędzy stronami nie było sporu, co do tego, iż nie łączyła ich umowa najmu. Należy też stwierdzić, iż materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powódka była użytkownikiem nieruchomości (art. 252 k.c.). Miała bowiem prawo do używania nieruchomości, celem jej dostosowania do potrzeb przyszłej umowy najmu. Jednocześnie z zeznań powódki oraz świadków W. K. (1) i Z. S. (1) wynika, iż strony ustnie ustaliły zakres, formę i zasady rozliczenia nakładów dokonanych przez powódkę na nieruchomość. Została też wykonana wstępna kalkulacja wartości nakładów. Z ustaleń tych wynikało, iż adaptacja nieruchomości w postaci: uporządkowania placu, wymiany ogrodzenia, przebudowy i rozbudowy budynku wraz z infrastrukturą oraz doprowadzenia przyłącza wodno-kanalizacyjnego miała, zgodnie z wolą stron, wstępnie kosztować ok. 62.183zł. Wartość tych nakładów miała być zwrócona powódce poprzez comiesięczne potrącenia z czynszu najmu lokalu użytkowego, w ciągu 10 lat; po ich dokonaniu i zawarciu umowy najmu, tj. po 1/120 ich wartości miesięcznie.

Na podstawie tych uzgodnień w kwietniu 2011r. nieruchomość została wydana powódce przez Z. S. (1) – samoistnego posiadacza. Po czym, w maju 2011r., powódka przystąpiła do wstępnych prac porządkowych. Po przeniesieniu prawa własności nieruchomości na pozwanego – w maju 2011r., pozwany w pełnym zakresie potwierdził ustalenia dokonane wcześniej przez jego ojca z powódką. Następnie, do sierpnia 2011r., akceptował przeprowadzane prace i dokonywane nakłady. Także po zerwaniu współpracy z powódką i odebraniu nieruchomości pozwany czynił starania zmierzające do rozliczenia dokonanych przez powódkę nakładów (kosztorys powykonawczy) i zwrotu ich wartości na jej rzecz. Spór między stronami dotyczył jedynie jakości i wartości części prac.

Powódka, jako podstawę prawną swoich żądań dotyczących zwrotu wartości nakładów powołała art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Przepisy te, w ocenie sądu, nie mają jednak zastosowania w niniejszej sprawie.

Orzecznictwo w tym zakresie jest ugruntowane. Przykładowo należy wskazać następujące tezy:

- Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009r. II CSK 512/08, LEX nr 494013);

- W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224-230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być

podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012r. VI ACa 980/12, LEX nr 1293083);

- W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (teza 1 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011r. III CSK 263/10, LEX nr 1129122).

W niniejszej sprawie, wobec dokonania przez strony odpowiednich ustaleń dotyczących zwrotu nakładów, należy kierować się umową stron.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest kwestia uzyskania prawa własności przez pozwanego dopiero w trakcie czynienia nakładów, gdyż legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest właściciel, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Nawet jeśli to inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonywania nakładów na rzecz. Roszczenie jest więc skuteczne przeciwko pozwanemu.

Należy wskazać, iż jeżeli określony podmiot dokonuje nakładów jako użytkownik, to w sprawie o zwrot nakładów znajduje zastosowanie art. 260 k.c., a nie art. 226 § 1 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lutego 2001r. IV CKN 253/00, LEX nr 305065). Ponadto, iż nakłady użytkownika związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, nie ulegają zwrotowi (art. 260 § 1 zd. 1 w zw. z art. 262 k.c.). Artykuł 753 § 2 k.c. w zw. z art. 260 § 2 k.c. nie ma na względzie nakładów uzasadnionych z punktu widzenia użytkownika lecz - właściciela; wymaga, żeby te nakłady przyniosły korzyść właścicielowi (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 sierpnia 1980r. III CRN 145/80, LEX nr 8261).

Zgodnie więc z art. 260 użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Jeżeli zaś dokonał nakładów, do których nie był obowiązany, to należy stosować odpowiednie przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 260 § 2 k.c.). Użytkownikowi przysługuje więc prawo domagania się zwrotu nakładów, do których przeprowadzenia nie był obowiązany, a które zostały dokonane w interesie właściciela i które ulepszają bądź zwiększają wartość nieruchomości. Stosownie do art. 753 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Z sytuacją taką mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Powódka dokonała nakładów innych niż związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy; w rozumieniu art. 260 k.c. Dotyczyły one bowiem nie zwykłych napraw związanych z utrzymaniem rzeczy w dotychczasowym stanie, a gruntowych prac adaptacyjnych, łącznie z przygotowaniem do rozbudowy budynku. Może więc domagać się zwrotu nakładów w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przesłanki takie zostały spełnione. Powódka dokonywała bowiem nakładów w uzgodnieniu z właścicielem i w jego interesie. Nakłady miały bowiem nie tylko zwiększyć wartość nieruchomości i ulepszyć jej stan poprzez remont

i rozbudowę budynku, zagospodarowanie placu, wymianę ogrodzenia na nowe, ale też uwzględniać długoterminowy interes właściciela poprzez dostarczenie mu czynszu najmu. Bezpośrednim skutkiem dokonanych nakładów miała bowiem być umowa najmu pomiędzy stronami na okres 10 lat, przewidująca czynsz w wysokości ok. 2.200zł miesięcznie. Korzyści takich pozwany nie osiągnąłby bez zaadoptowania nieruchomości na potrzeby przedszkola. Takich korzyści oczekiwał. Dlatego akceptował szybkie tempo prac i ich zakres.

Fakt, iż ostatecznie nie doszło uzyskania spodziewanych przez pozwanego korzyści nie wpływa na rozstrzygnięcie sprawy, gdyż okoliczność ta wynika z woli pozwanego, który przed ukończeniem prac i zawarciem umowy najmu nakazał powódce opuszczenie nieruchomości.

Uznając roszczenie powódki za usprawiedliwione, co do zasady należy wskazać, iż zawyżyła ona wartość dokonanych nakładów.

W tym zakresie należy podkreślić, iż wobec kwestionowania przez pozwanego faktur złożonych przez powódkę, ustaleń należało dokonać w oparciu o opinie biegłego; a nie przy przyjęciu rzeczywistych kosztów zakupu wskazywanych przez powódkę. Zwłaszcza, iż część ze złożonych faktur była wystawiona na prowadzoną przez powódkę działalność gospodarczą i jak wynika z zeznań powódki, wliczona w koszty tej działalności.

O zawyżeniu wartości nakładów przez powódkę świadczą opinie biegłego W. K. (2) opracowane według stanu nakładów z chwili wydania nieruchomości pozwanemu oraz cen z chwili ich realizacji (analogicznych czasowo do chwili wydania). Należy zauważyć, że biegły sporządzając opinie na potrzeby niniejszego postępowania nie miał problemów z ustaleniem rodzaju wykonanych prac, ich zakresu, wartości oraz jakości. Biegły posłużył się w tym celu dołączoną do akt sprawy dokumentacją, przeprowadzone zostały oględziny nieruchomości z udziałem stron. Stronom nie udało się skutecznie podważyć ustaleń dokonanych przez biegłego. Dlatego sąd ustalił, iż wartość nakładów wynosi **53.839,88zł** (wraz z 23 % podatkiem VAT). Nie ma podstaw do odliczenia od niej wartości nakładów możliwych do odłączenia przez powódkę, tj. kwoty 5.437,34zł. Nie zachodzą bowiem przesłanki z art. 755 k.c., gdyż nakłady nie były dokonane bez wyraźnej potrzeby lub korzyści pozwanego albo wbrew wiadomej woli pozwanego. Dlatego powódka nie jest obowiązana do przywrócenia stanu poprzedniego, o co wnosił pozwany. Z drugiej zaś strony powódka nie wyraziła woli zabrania nakładów z powrotem.

Za zasadne zatem zdaniem sądu należy uznać domaganie się przez powódkę zwrotu wartości nakładów w wysokości **53.839,88zł**. Dalej idące żądanie podlegało oddaleniu.

Odnośnie żądania odsetek, to zasługiwało ono na uwzględnienie na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. (patrz też ww. uzasadnienie wyroku z 17 czerwca 2005r. w sprawie o sygnaturze III CK 642/04). Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą jako wezwanie do spełnienia świadczenia sąd uznał doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, co miało miejsce 28 maja 2012r. (k. 215). Dlatego odsetki ustawowe należy zasądzić od dnia 29 maja 2012r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do drugiego z żądań powódki dotyczącego odszkodowania w kwocie 7.455zł; za szkodę wynikłą z odstąpienia przez pozwanego od zawarcia umowy najmu należy wskazać, iż z przepisu art. 471 k.c. wynika, że przewidziana w nim odpowiedzialność wchodzi w rachubę, jeżeli spełnione są następujące przesłanki: po pierwsze - istnienie szkody w znaczeniu uszczerbku majątkowego, po drugie - chodzi o szkodę wyrządzoną przez dłużnika wierzycielowi, po trzecie - między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą musi istnieć związek przyczynowy w takim znaczeniu, jakie temu pojęciu nadaje art. 361 § 1 k.c., po czwarte - szkoda musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2009 r., sygn. IV CSK 523/08, wyroku z dnia 26 maja 2006 r. V CSK 85/06, wyroku z dnia 12 maja 2005r. III CK 586/04, oraz Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 20 października 1995r. i Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 maja 1987r. I ACr 493/95, III CZP 82/86). Przy czym, zgodnie z art. 6 k.c. obowiązek wykazania istnienia wszystkich wskazanych powyżej przesłanek warunkujących uznanie za zasadne roszczenia opartego na podstawie art. 471 k.c. poszkodowanego, a więc w niniejszym przypadku powódkę.

Natomiast zgodnie z art. 390 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Natomiast zgodnie z art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Istotnymi elementami umowy najmu są zobowiązanie wynajmującego do oddania najemy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony oraz zobowiązanie najemcy do zapłaty umówionego czynszu (art. 659 k.c.).

Uzgodnienia dokonane przez strony jednoznacznie wskazują na to, iż doszło pomiędzy nimi do zawarcia ustnej umowy przedwstępnej najmu lokalu użytkowego położonego w budynku należącym do pozwanego położonym przy ul. (...) w K.. Stron określiły przedmiot umowy – lokal w postaci wynikającej z dokonanych adaptacji, wysokość czynszu – ok. 2.200zł miesięcznie, czas trwania umowy (...) lat. Strony spierały się jedynie, co do dodatkowych elementów umowy, zabezpieczających ich dalsze interesy. Umowa definitywna w formie pisemnej miała być zawarta po uzgodnieniu wszystkich szczegółów dalszych wzajemnych praw i obowiązków. W tej kwestii trwały dalsze negocjacje, w toku których powódka przedstawiała pozwanemu projekt umowy pisemnej.

W ocenie sądu powódka nie wykazała poniesienia szkody. Wprawdzie powódka, licząc na zawarcie umowy najmu dokonała szeregu nakładów adaptacyjnych. Tym niemniej nakłady te miały być rozliczone w trakcie umowy najmu. Kwestia rozliczenia nakładów nie jest jednak istotna dla bytu umowy najmu. Dlatego wydatków związanych z koniecznością dokonania prac adaptacyjnych (gromadzenie dokumentów, pozwoleń, projektów budowlanych, koszt obsługi prawnej) nie można bezpośrednio łączyć z przyszłą umową najmu. Ponadto, należy podkreślić, iż kwestię rozliczenia nakładów strony ustaliły w ten sposób, iż zwrotowi na rzecz powódki będą podlegać jedynie koszty bezpośrednich robót adaptacyjnych, tj. materiałów i robocizny (kosztorys k.21, zeznania powódki i świadków Z. S., W. K.). Na tym etapie wstępnych uzgodnień było oczywiste, że wskazywane prace adaptacyjne będą związane z dodatkowymi kosztami. Skoro strony zgodnie nie określiły, że tego rodzaju wydatki będą podlegać zwrotowi na rzecz powódki w formie potrąceń z czynszu, to należy uznać, iż wola stron było to, by obciążały one powódkę.

Ponadto, należy podkreślić, iż utrwalone jest w orzecznictwie stanowisko, co do tego, iż odpowiedzialność odszkodowawcza, której jedna strona umowy przedwstępnej dochodzi od drugiej strony z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej, ogranicza się w zasadzie jedynie - zarówno w przypadku umowy przedwstępnej o skutku "silniejszym", jak i "słabszym" - do naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. do pokrycia "ujemnego interesu umowy", czyli tego, co miałyby, gdyby nie zawarła umowy przedwstępnej (art. 390 § 1 k.c.), a więc w szczególności do pokrycia kosztów zawarcia umowy przedwstępnej i kosztów przygotowania zawarcia umowy przyrzeczonej (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 18 lutego 2013r. I ACa 1206/12, LEX nr 1289505). Nie są natomiast objęte odszkodowaniem straty poniesione przez uprawnionego na skutek działań zmierzających do wykonania przyrzeczonej umowy ani korzyści utracone przez jej niewykonanie (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 6 listopada 2012r. I ACa 556/12, LEX nr 1237401).

Wydatki, których zwrotu domaga się powódka, tytułem odszkodowania nie są objęte „ujemnym interesem umowy”. Nie były bowiem związane z zawarciem umowy przedwstępnej oraz kosztami przygotowania zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynikały z działań zmierzających do wykonania umowy przyrzeczonej. Bez wydatków związanych z przeprowadzeniem prac adaptacyjnych niemożliwe byłoby wykonanie umowy najmu.

Ponadto, pozwany nie ponosi winy za to, że nie doszło do zawarcia umowy najmu. Pozwany podejmując decyzję o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej kierował się działaniami powódki w postaci nieprawidłowego wykonywania prac adaptacyjnych. Zastrzeżenia, które podnosił były częściowo usprawiedliwione. Mianowicie, jak wynika z opinii biegłego, część prac powódka prowadziła z naruszeniem prawa budowlanego, wadliwie dokonała ocieplenia budynku, zawyżała wartość robót.

Dlatego, roszczenie o zapłatę odszkodowania w kwocie 7.455zł należało oddalić, na mocy art. 390 k.c.

O kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c., albowiem żądania stron zostały uwzględnione jedynie w części.

Powódka poniosła koszty procesu w kwocie 4.617zł (opłata od pozwu k. 1.000zł k. 204,209; koszty zastępstwa procesowego 3.617zł).

Pozwany poniósł koszty procesu w kwocie 4.617zł (zaliczka 1.000zł k. 282; koszty zastępstwa procesowego 3.617zł).

Powódka dochodziła kwoty 88.606,34zł, natomiast uzyskała kwotę 53.839,88zł. Należy więc uznać, że powódka wygrała sprawę w 60%, zaś pozwany w 40 %.

W konsekwencji należy zasądzić na rzecz powódki od pozwanego koszty procesu w kwocie **2.770zł** ( $4.617zł \times 60\% = 2.770zł$ ), zaś na rzecz pozwanego od powódki koszty procesu w kwocie **1.847zł** ( $4.617zł \times 40\% = 1.847zł$ ).

O kosztach sądowych, tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, sąd orzekł zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dn. 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398)

Łącznie suma wszystkich nieuiszczonych kosztów sądowych wynosi 8.811,10zł. W tym:

- 3.431zł - częściowa opłata od pozwu;
- 5.380,10zł - wydatki na opinie biegłego (k. 431 - 3.080,84zł, k. 491 - 990,88zł, k. 530 - 315,28zł, k. 527 - 993,10zł).

Z tego względu, sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa:

- od pozwanego kwotę **5.287zł** ( $8.811zł \times 60\% = 5.287zł$ );
- od powódki kwotę **3.524zł** ( $8.811zł \times 40\% = 3.524zł$ ).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Sąd postanowił oddalić wnioski dowodowe pozwanego z pkt. IV 1 i 2 k. 510 oraz z pkt III p.536, gdyż okoliczności na które zostały powołane nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy lub zmierzają do zastąpienia dowodu z opinii biegłych zeznaniami świadków; na mocy art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c.